

Gros temps sur la location saisonnière

Tour de vis. Les avantages fiscaux des offres touristiques meublées ont été restreints.

PAR LÉA DESMET

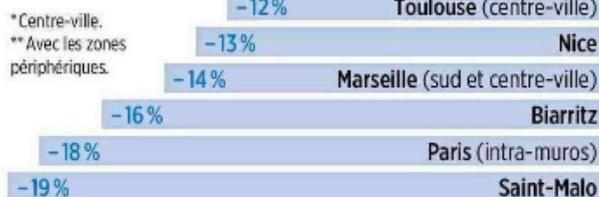
Année après année, l'étau se resserre autour des locations de courte durée, eldorado immobilier jusqu'alors très lucratif pour les plateformes et les (multi) propriétaires, mais dont l'éclat pâlit. Car la surveillance et la régulation de cette activité locative spécifique se renforcent. À l'étranger, Barcelone et New York ont renforcé leurs restrictions, Lisbonne prévoyant même un référendum en vue d'une éventuelle interdiction. Notre pays n'échappe pas à cette canonnade. Sur le plan national, depuis novembre 2024, la loi Le Meur a durci les avantages fiscaux des locations touristiques meublées (rabotage de l'abattement) pour les rééquilibrer avec la fiscalité des locations de longue durée. Cette réglementation s'applique pour les loyers encaissés en 2025 à déclarer en 2026.

Dans le même temps, de plus en plus de municipalités poursuivent leur chasse contre ces locations invasives, accusées de dénaturer un quartier ou d'alimenter le surtourisme et la crise du logement. Les cités touristiques tentent d'endiguer ce phénomène en distillant des agréments, en distribuant des numéros d'enregistrement en contrepartie du respect de règles locales à géométrie variable (quota annuel de jours de location, une location par foyer fiscal, compensation de surface en cas suppression d'une habitation...). « Les résultats sont encore très hétérogènes selon les villes. Toutefois, les effets les plus significatifs sont

MEUBLÉS DE VACANCES : LE STOCK CHUTE

Évolution des annonces de locations saisonnières sur les plateformes de réservation, entre mai 2024 et mai 2025

Source : Lycaon.



* Centre-ville.
** Avec les zones périphériques.

relevés à Paris, Marseille, Cannes et Nice, où, dans certains quartiers, jusqu'à 15 % des annonces locatives de ce type se sont évaporées – dont une part non négligeable de biens remis en vente, commente Stéphane Daumillare, président de Lycaon Data. Dans ces villes, ainsi qu'à Bayonne, La Rochelle et Cannes, la moitié des biens retirés des plateformes de location temporaire ont basculé en locations de longue durée. »

Si l'avenir des biens ouverts à la location 365 jours par an a du



« La moitié des biens retirés de ces plateformes ont basculé en locations de longue durée. »

Stéphane Daumillare,
Président de Lycaon Data.

L'eldorado, c'est fini.

À Saint-Raphaël, cette maison se loue de 3 000 à 6 000 € la semaine (Patrice Besse). Bercy a aligné la réglementation des locations de type Airbnb avec celle des locations d'habitations pérennes.

plomb dans l'aile dans plusieurs villes, les propriétaires de résidence principale peuvent néanmoins se livrer ponctuellement à cette activité s'ils veulent générer un complément de revenus.

Précautions. Mais, avant de lancer l'annonce, un certain formalisme doit être respecté. Pour un appartement, vérifier que le règlement de copropriété de l'immeuble n'interdit pas cette location – beaucoup de copropriétés ont voté cette mesure. S'assurer aussi d'être en conformité avec la réglementation de la ville concernée (demande de changement d'usage, de destination, interdiction de louer une résidence secondaire, un bien locatif). « Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable du conseil municipal et assorti d'une déclaration soumise à enregistrement préalable auprès de la commune. Toute personne ne se conformant pas à cette obligation est passible d'une amende civile ne pouvant excéder 5 000 €, indique Anne Petitjean, avocate en immobilier au cabinet Herbert Smith Freehills. « Si certaines mairies tolèrent encore 120 jours de location par an, Paris a, par exemple, ramené cette limite à 90 jours depuis janvier », souligne Louis-René Penneau, avocat associé chez Oratio Avocats ●

